

# Patrimonio industrial, refuncionalización y reconversión inmobiliaria en la ciudad de Buenos Aires. Su costo social<sup>1</sup>

Palabras clave: industrialización-desindustrialización-patrimonio- refuncionalización- costo social

## Buenos Aires y su crecimiento industrial: del taller a la fábrica

A partir de 1880 Argentina entra en un proceso de crecimiento industrial donde conviven en la ciudad de manera simultánea pequeños talleres y grandes fábricas. Las primeras manufacturas -por ejemplo en Buenos Aires- no se ubicaron en función de los circuitos de comercialización sino de acuerdo a la disponibilidad de locales para realizar las actividades. Por lo tanto había una débil organización interna del espacio de trabajo. Las exigencias económicas eran pequeñas y la técnica utilizada simple y rudimentaria.

Con la aparición de la empresa capitalista surge la fábrica como recinto específico. Las antiguas manufacturas, debieron dar paso a una nueva tecnología que llegaba de Europa y Estados Unidos. La profusión de maquinaria vino acompañada por una importante base económica.

Desde fines del siglo XIX el espacio industrial se construye sobre planes racionales. Los establecimientos responderán a una arquitectura fabril determinada. Se estructurarán internamente en varios pisos, divididos en secciones, o en grandes naves de un solo nivel cuando el tipo de actividad y la cadena de montaje requieran un funcionamiento continuo del proceso de elaboración. O sea, el espacio tenderá a especializarse no solo para producir sino para que se realice de una determinada manera. Estos establecimientos industriales estarán inicialmente concentrados en ciertas ramas productivas<sup>2</sup>. Sus instalaciones generarán un impacto considerable en el territorio donde

---

<sup>1</sup> Trabajo publicado en Actas de la X Jornadas de Investigadores en Historia. Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata, noviembre 2014.

<sup>2</sup> Las que utilizan insumos ganaderos; textil, vestimenta y calzado; alimentos y bebidas; cigarros y cigarrillos; construcción; metalurgia. (Schvarzer, 1983; Rocchi, 1994)

se inserten. Desde lo visual sus grandes dimensiones, reflejadas en una arquitectura de naves, galpones, depósitos y chimeneas se convertirán en un hito, al divisarse desde lejos. Además ocasionarán importantes transformaciones sociales y, por supuesto, urbanas.

En un principio las fábricas se localizaron en el área central. Luego, elegirán predios periféricos, en razón de los bajos valores de la tierra<sup>3</sup>. El sistema de transporte y el destino de la producción tuvieron un papel decisivo en la elección de esos sitios, sobre todo el Ferrocarril del Sur y el del Oeste, ya que fueron los dos ejes principales donde se acoplaron, en su gran mayoría, las fábricas del área sur y las del oeste de la ciudad. Sobre la ribera del río de la Plata y el Riachuelo se erigieron aquellos establecimientos vinculados preferentemente al mercado internacional. La radicación industrial estuvo condicionada, además, por la calidad y uso potencial del suelo, por la topografía y por la existencia de ríos y arroyos que permitían, por un lado, utilizar sus aguas como insumo en el proceso productivo y, por el otro, posibilitar que en sus cauces, a cielo abierto, se volcaran los efluentes generados. El movimiento higienista también tuvo injerencia y, mediante reglamentaciones y ordenanzas, trató de restringir y alejar a las fábricas de los grandes núcleos de población. Las primeras medidas de saneamiento urbano, a través de leyes y digestos se destinaron al espacio público, mediante tareas de delimitación y regularización del tejido, separación de espacios insalubres, ordenamiento de las fábricas, etc.

Bajo el término industrias el censo de 1895 reunía diversos tipos de establecimientos: desde pequeños talleres en donde trabajaba un patrón con miembros de su familia y algún aprendiz o ayudantes hasta fábricas modernas con centenares de obreros. Esta última categoría será la que analizaremos a lo largo de la ponencia.

### **Industrialización y urbanización: del centro de la ciudad hacia los barrios**

En aquellos lugares donde había facilidades de funcionamiento, en especial el acceso a las materias primas mediante adecuados medios de transporte y/o mano de obra

<sup>3</sup> La Fábrica Nacional de Calzado dejó sus instalaciones de la calle Balcarce para dirigirse hacia el oeste dando origen al barrio de Villa Crespo; la cervecería Bieckert pasó de su localización en Retiro a su ubicación en Llavallol; la textil Teubal en Barracas se mudó al barrio de Versalles; la Metalúrgica La Cantábrica también de Barracas se trasladó a Haedo, entre otras empresas.

disponible, la industria se instalará y organizará su mercado laboral. La fábrica se convierte, por lo tanto, en un elemento dominante de la estructura espacial, ordenador del paisaje urbano y polo de atracción de trabajadores.

Algunas empresas –más allá de su rol productivo- tendrán una actitud filantrópica y paternalista hacia su personal realizando diversas obras como construir alojamientos u otorgar créditos para la edificación de viviendas conformando el inicio de un futuro barrio obrero. Otras, promoverán actividades: educativas, deportivas, o sociales -destinadas a los trabajadores y los vecinos- estableciendo un vínculo particular con la comunidad y reforzando las relaciones interpersonales con la sociedad local en su conjunto. (Ver Cuadro 1 en Anexo)

Para comprender el fenómeno urbanizador que generaron estas industrias en el territorio donde se asentaron y los cambios sociales que trajeron aparejados, tomaremos del filósofo Ernst Cassirer algunas categorías que este pensador distingue sobre la experiencia que tiene el hombre frente al espacio<sup>4</sup> -en nuestro caso el espacio urbano- y mediante los recuerdos que la población de estos barrios fabriles guarda, se podrá captar el impacto que produjeron.

Por un lado se observa que la actividad laboral tenía un papel preponderante en los habitantes al marcarles un ritmo colectivo que se manifestaba cotidianamente de diferentes formas: con el sonido del silbato o la sirena, que anunciaba el inicio de la jornada, el cambio de turno o la finalización de las tareas; con el desplazamiento de los obreros en bicicleta o a pie, desde o hacia sus hogares, por las calles que comunicaban al edificio-fábrica con sus casas<sup>5</sup>. Los olores de los productos elaborados también remitían a un tiempo de trabajo, lo mismo que el humo que expelían las chimeneas. El espacio perceptual, según Cassirer, se experimenta a través de los sentidos. De allí que estas industrias hayan tenido tanta presencia en la vida de todos los vecinos.

Numerosas publicaciones barriales corroboran lo antedicho y permiten verificar la real dimensión del rol que estos establecimientos productivos cumplían diariamente en la comunidad. Por ejemplo, en el barrio de Villa Urquiza se recuerda a la antigua fábrica

<sup>4</sup> Según David Harvey el hombre está arraigado en el espacio, habita y esa conciencia espacial le permite “comprender el papel que tiene el espacio y el lugar en su propia biografía, relacionarse (...) y darse cuenta (...) que las transacciones entre individuos y organizaciones son afectadas por el espacio que los separa” (1985, p. 17) Además, esa conciencia, le brinda la posibilidad de comprender el significado simbólico que la gente le confiere.

<sup>5</sup> “Alpargatas era un monstruo, la cantidad de gente que iba y venía por esos edificios es hoy inimaginable. Tenía cine para el personal y la gente del barrio ...” (Guerín, 2012) Entrevista a Juan Carlos Penco, de la Asociación de Vecinos de La Boca.

de Chiclets Adams por "el hipnótico e intenso aroma a menta que (emanaba) la planta durante décadas." (Levy, 2009) O en Barracas a "seis cuadras a la redonda de Bagley, según soplaban el viento, se sentía el olor a las masitas" (Guerín, 2012) decía un vecino. En Belgrano, otro comentaba que las industrias constituían un reloj comunal que indicaba un tiempo propio: "Sonaban las sirenas de las fábricas Campomar, las curtiembres, los lavaderos, la de sombreros Dominoni. Ellas marcaban los momentos del día. A su ritmo los obreros iban y venía en marcha rumorosa." (Gargiulo, 2012)

Con relación al espacio simbólico, otra categoría que aporta Cassirer, es una experimentación de tipo abstracta que se concreta a través de la representación que tiene la industria, en nuestro caso, para la comunidad como fuente de trabajo y que podía significar: progreso<sup>6</sup>, ascenso social<sup>7</sup>, mejora, solidaridad<sup>8</sup>, etc.

Quién hubiera imaginado que en el transcurso del siglo XX se producirían en estos lugares grandes cambios. Fue precisamente en los años 90 que el fenómeno de la globalización, la reestructuración socioeconómica de la Argentina y su política de desindustrialización ocasionaron que estas fábricas -que habían sido hasta ese momento centros vitales de diversos barrios de la ciudad de Buenos Aires- debieran paralizar sus actividades abandonándose, hasta llegar, en casos extremos, a la demolición de sus instalaciones.

Estas transformaciones urbanas no fueron fenómenos aislados ni locales, sino que se correspondían con hechos similares a nivel internacional. Situaciones parecidas se dieron en grandes áreas industrializadas en países occidentales desde los años 60.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> "Desde muy chica vivo a tres cuadras de la fábrica. Siempre escuchaba hablar de que era una muy buena empresa y yo soñaba con trabajar allí (...) Me asignaron el puesto de maquinista de la envasadora de las cajitas que contenían dos unidades. Además debíamos tener el conocimiento de todas las tareas de la sección." Entrevista a Elena Hernández, vecina de Villa Urquiza y operaria de Chiclets Adams. (Levy, 2009).

<sup>7</sup> En la ex fábrica GRAFA en av. Albarellos "... los chicos pintaron obras de arte que reflejaban la historia de esa fábrica que le dio vida y trabajo a los abuelos y padres de muchos de ellos. Los murales (...) eran 48 en total... con el invaluable aporte de vecinos, muchos de ellos ex obreros de la Grafa. Estos murales constituían un homenaje al trabajo y dignidad de un pueblo que creció con el orgullo de sentirse protagonista y forjador de su propio destino." (Criscuolo, 2005).

<sup>8</sup> "El lunes 20 de abril de 1936, los 800 obreros del Establecimiento textil Graty de Nueva Pompeya se dispusieron a iniciar una huelga en reclamo de un aumento salarial y de la reincorporación de sus compañeros recientemente despedidos. (...) La tenaz negativa empresarial de satisfacer la solicitud de sus trabajadores generó que la huelga se extendiera por un plazo de cuatro meses, tiempo en el que los obreros recibieron la solidaridad de organizaciones gremiales y políticas y, en especial, de los vecinos y comerciantes de Parque Patricios, Villa Soldati y Nueva Pompeya, cuyas calles se transformaron en un verdadero campo de batalla ante la represión desatada por el gobierno nacional." (Serulnicoff, 2009).

<sup>9</sup> "El recambio tecnológico acelerado dejó anticuados los procesos productivos anteriores que arrancaron de finales del siglo XIX y primeras décadas del XX. Como consecuencia de esa realidad general se manifestó una aguda desindustrialización..." (Pardo Abad, 2010, p. 248)

A partir de la década del 70 surgirán distintos tipos de agrupaciones (vecinales e intelectuales<sup>10</sup>) que buscarán mantener viva la antigua identidad industrial. Sus objetivos radicaban en la conservación de los bienes materiales o arquitectónicos, de los procesos tecnológicos y productivos específicos y el valor simbólico que representaban estos edificios para la comunidad a partir de la memoria colectiva. Comenzará entonces a ponderarse el patrimonio industrial.

La ciudadanía, el capital privado y el Estado serán -en aquellos países- los principales actores que plantearán el debate sobre cómo afrontar la nueva situación social, económica y urbanística en esas regiones desindustrializadas, a partir de la reconversión de las antiguas fábricas. Se busca "Dotar de nuevos usos (a) los grandes contenedores industriales ahora abandonados y, en paralelo, posibilitar la incorporación de la población al contenido identitario y cultural que simbolizaba aquel patrimonio disperso." (Pardo Abad, 2010, p. 248)

Pero lamentablemente en la ciudad de Buenos Aires algunos de esos espacios de trabajo no fueron captados dentro de estos postulados internacionales y fueron sustituidos por mega obras destinadas al sector de mayor poder adquisitivo de la sociedad. Concebidas para el consumo, el ocio o las viviendas de lujo, pero no para la producción ni pensadas para la población local, se transformaron posteriormente -por su impacto en el tejido urbano- en hitos referenciales para la ciudad. Diseñadas como hábitats cerrados o de ingreso restringido -shoppings, multicines, hipermercados, torres countries, etc.<sup>11</sup>- fueron acentuando los contrastes entre los que podían acceder a estos sitios "los elegidos", "los iguales" frente a "los excluidos", "los diferentes", "los vecinos proletarios".

Como ejemplos de esta situación merecen citarse: el shopping Alto Palermo que se levantó en reemplazo de la cervecería del mismo nombre<sup>12</sup>; las torres Mirabilia -también en el barrio de Palermo- construidas en el terreno de la ex bodega Peñaflor; las torres del Libertador que sustituyeron a la fábrica Gillette Argentina; los Solares de Belgrano cuyas torres countries se erigieron en el antiguo predio de los Laboratorios

<sup>10</sup> En 1973 se funda el Comité Internacional para la Conservación del Patrimonio Industrial, principal promotor de la conservación cultural de dicho patrimonio a nivel global.

<sup>11</sup> "Buenos Aires aparece como un mercado que ofrece rentas muy atractivas". El *real estate* comercial, en la mira de los inversores. (La Nación 1998, septiembre 7) El trabajo de campo, más de 100 emprendimientos de torres countries, shoppings e hipermercados fue relevados por alumnos de la materia Historia Urbana de Buenos Aires (Cátedra M.M. Lupano) junto al equipo docente durante los años 1999/2002. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA.

<sup>12</sup> En su entorno se levantaron luego varias torres countries, un supermercado y un complejo de multicines.

Cinematográficos Alex, el complejo Centennial Tower donde antes funcionaba la empresa Atma –todas en el barrio de Belgrano- o el hipermercado Walmart que utilizó los tierras de la ex Fábrica Textil Grafa en Villa Pueyrredon entre otros casos.

### Reconversión del patrimonio industrial y valorización inmobiliaria

Posteriormente, por su alta flexibilidad se verá que el patrimonio industrial podía ser reutilizado en la ciudad de Buenos Aires. Es así como ciertas áreas que se habían desvalorizado inmobiliariamente por tener alguna fábrica paralizada y abandonada se fueron reconvirtiendo a partir de la decisión de realizar importantes emprendimientos interviniendo esos edificios industriales vacíos con nuevos usos como se observa en el siguiente cuadro<sup>13</sup>:

Bagley	viviendas	Barracas
La Fabril Financiera	oficinas, ateliers	Barracas
Textil Piccaluga	viviendas lofts	Barracas
Canale	vivienda; oficinas corporativas	Barracas
Cruz Malta	banco/oficinas corporativas	Barracas
Frigorífico Pampa	vivienda, oficina, hotelería, ateliers	Pto. Madero
Molinos Río de la Plata	hotel	Pto. Madero
Fábrica de Hielo seco	Shopping Solar de La Abadía.	Palermo
Fábrica textil Teubal	hipermercado	Versailles
Fábrica textil Teubal	Shopping	Villa Devoto
Fábrica textil Dell Aqqua	viviendas lofts	Villa Crespo
Manufactura Algodonera Argentina	viviendas lofts	Colegiales
Silos de Dorrego-Molinos Minetti	viviendas lofts	Colegiales
Fabrica Nestlé	viviendas	Coghlan
Aceitera Nidera	Centro cultural	Balvanera

<sup>13</sup> Los datos -se han seleccionado los más destacados por ser numerosos- fueron obtenidos en el marco del proyecto UBACYT 2010/12 “Fábrica-vivienda-comunidad: espacio de trabajo y espacio doméstico a través de las historias de empresas. 1880-1945” (Dirección M. M. Lupano) y del proyecto UBACYT 2013/15 “Fábricas y talleres. Su rol como estructuradores del territorio y constructores de la ciudad. Pasado y presente en la historia urbana de Buenos Aires”, (Dirección M. M. Lupano). También colaboraron docentes y alumnos de la materia Historia Urbana de Buenos Aires (Cátedra M.M. Lupano) en el año 2014.

Como sostiene el historiador italiano Giovanni Fontana “la industria es un fenómeno complejo y extensivo, que en su evolución combina factores de carácter físico y ambiental, técnico y económico, cultural e institucional” (2013, p. 8) y que al adquirir en los últimos decenios una nueva categoría interpretativa, “el patrimonio industrial remite no solo a sus componentes físicos sino los intangibles del proceso de industrialización” (Fontana, 2013, p. 7).

Es a raíz de esta última frase que esta ponencia busca instalar el debate frente a las distintas formas en que se ha utilizado el patrimonio industrial en estos años en la ciudad de Buenos Aires ya sea como edificio-objeto o como edificio-ciudad entendiendo que muchas veces se ha distorsionado la intención de su conservación primando su valor económico frente al valor simbólico cultural que poseía, trayendo como consecuencia un alto costo social para la comunidad.

Las refuncionalizaciones de estos espacios -en particular las que llevan a cabo los *developers*- poco tienen en consideración al barrio en su conjunto. Los entornos donde se van a desarrollar estos emprendimientos, además de ser habitados por ex-obreros de las fábricas, se encuentran deprimidos debido a la suspensión de las actividades laborales y el posterior deterioro de los inmuebles durante -a veces- decenas de años.

En este contexto, el precio del metro cuadrado, decae fuertemente y se mantiene subvaluado durante largos periodos. Los barrios nunca son abandonados por sus antiguos habitantes, la diferencia radica en que la población que vive allí debe trasladarse para trabajar a otras zonas.

Una vez anunciados -solamente publicitados- estos emprendimientos, comienza una escalada exponencial en el valor de la propiedad circundante. Si bien esto puede verse como un beneficio para los pobladores originales del barrio y comúnmente se destaca esto para acallar voces críticas a estas operaciones -aunque muchos vecinos ya fueron tentados a vender sus casas anteriormente y a menor costo- es quizás lo único que puede obtener la comunidad. La visión de los efectos que no se reducen a lo económico o al valor del metro cuadrado es nula. Al estar hablando de negocios inmobiliarios millonarios, es fácil para el sector empresarial o las instituciones locales ignorar las consecuencias negativas.

El barrio de Barracas es un ejemplo emblemático. El alza en los precios ha llevado a una transformación en el componente social que lo habita y con esto, un cambio tipológico de las viviendas que allí comienzan a construirse. No pasa demasiado tiempo y los pobladores originales se ven desplazados de “su lugar”.

Por estos días, en Barracas el precio del metro cuadrado oscila entre 1.100 y 1.400 dólares, lo que según las inmobiliarias supera en un 20% su valor histórico. Aún así, es más bajo que en otras zonas de la Ciudad, por lo que el barrio resulta atractivo para los desarrollos inmobiliarios. (Sánchez, 2007)

“... en los últimos tres años las propiedades en ese barrio porteño se encarecieron un 50%” (Conde, 2005) En este caso, podemos notar los efectos de la irrupción de las refuncionalizaciones de las naves industriales. Estos emprendimientos son polo de atracción para otras inversiones –más pequeñas quizás- pero en cantidad necesaria para cambiar la fisonomía, el comercio, los servicios, etc. del entorno donde se localizan.

... el barrio cotiza en alza desde que proyectos de primera categoría apuntaron a las ex fábricas de galletitas, por lo que en un intento de darle un impulso desde el nombre -igual que a Palermo Hollywood- ahora se lo llama "Barracas dulce" o -mejor- "Barracas Sweet" (Conde, 2005)

Si analizamos el gráfico siguiente podemos ver que, a excepción del año 2009, el porcentaje de permisos para nuevas viviendas de categoría lujosa o suntuosa<sup>14</sup> son sumamente altos si consideramos que es todavía un barrio popular.

<sup>14</sup> Según la LEY N° 3462/10 Promulgación: Decreto N° 517/GCABA/10 del 10/06/2010 Publicación: BOCBA N° 3452. Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se deberá considerar una vivienda como suntuosa cuando cumpla con el siguiente artículo:

1.4. PRIMERA CATEGORÍA: Construcciones suntuosas: Aquellas que (...), tienen su construcción complementada con detalles suntuosos e importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio; pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio; etcétera.



Grafico realizado por los autores sobre datos de la Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

No es casual ya que en Barracas existen varios ejemplos de edificios industriales devenidos en vivienda de lujo en la década representada en el grafico.

Si observamos la evolucion del valor de venta del metro cuadrado en un periodo mas extenso, podemos ver el efecto que causa la aparicion de estas refuncionalizaciones. Se tomarán en comparación dos barrios: Barracas y Colegiales que, con algun desfasaje en el tiempo, se vieron afectados por este tipo de emprendimientos.



Grafico realizado por los autores sobre datos de publicaciones de venta de inmuebles en diario Clarin de los años analizados

Comparativamente el barrio de Barracas ha estado históricamente devaluado con relación a Colegiales. Su ubicación en la zona sur (siempre olvidada), su equipamiento y espacio público degradado, su cercanía con asentamientos precarios y la cantidad de inmuebles industriales en estado de abandono han contribuido a tal efecto. En los primeros años el gráfico muestra esa diferencia que también coincide con los ejemplos de refuncionalizaciones realizadas en Colegiales (La Algodonera y los Ex Molinos Minetti).

Luego de la crisis de diciembre de 2001 –donde Colegiales logra pasar con menor depreciación al ser un barrio con menos contrastes sociales- y con los proyectos de Barracas en pleno desarrollo, se puede observar la escalada de precios por metro cuadrado. Esta subida es constante en la última década, al punto tal que para el año 2012, un metro cuadrado de vivienda era más caro en Barracas que en Colegiales.

Lo interesante de este análisis es que hasta la aparición de esta tendencia inmobiliaria, la arquitectura industrial, en general, no había sido considerada relevante por carecer de valores patrimoniales destacados, a pesar de que muchas fábricas habían tenido un rol importante en la constitución de los barrios donde se habían instalado al ser polos de atracción de trabajadores que luego se radicaron en su entorno como se ha expuesto.

Fue la prensa con su publicidad, las revistas de decoración y ciertos eventos sociales los difusores de las corrientes vanguardistas en arquitectura y diseño interior, tanto en el ámbito local como en el internacional, quienes le otorgaron una valoración destacable a estos espacios fabriles desactivados. No sólo han sido tema central en numerosas publicaciones sino también escenarios elegidos para las muestras. Un sector de la sociedad se encuentra influenciado por las preferencias que publicitan estos organizadores de exposiciones los que sugieren “cómo se debe vivir” según el *status* y de acuerdo al mercado. En realidad, no es el hombre quien está contaminado de estos símbolos consumibles, sino el espacio socio-temporal en el que está inserto. Ya lo había expresado Vance Packard hace años “los buscadores de (prestigio) son personas que se esfuerzan continuamente por rodearse de pruebas visibles de la categoría superior que afirman poseer” (1967, p. 11)

### **Tendencia inmobiliaria: el rol de los formadores de opinión**

Como sostiene Manuel Serrano los medios cumplen un papel importante como fuente de "representaciones colectivas a propósito del entorno social" (1985, p. 149) por ello, para poder captar el espíritu que movilizó a los desarrolladores inmobiliarios, a las autoridades comunales, a la academia y a ciertas organizaciones promotoras de eventos a incentivar o apoyar este tipo de intervenciones se hace necesario analizar sus discursos.

Entre los ejemplos paradigmáticos de esta nueva tendencia a la conservación de la arquitectura industrial, se pueden nombrar algunos casos más recientes, en particular los situados en Barracas como se ha mencionado. No es sólo en este barrio porteño donde se dieron ejemplos de refuncionalización de naves industriales en viviendas de lujo, pero sí sorprende la alta concentración de casos. Por estar aledaño a los puertos de La Boca y Madero, por sus buenas conexiones con vías rápidas de circulación, variedad de transportes que lo cruzan y cercanía a la *city* porteña es posible que todo esto haya influido para que las fábricas de Barracas fueran elegidas para ser reconvertidas en viviendas tipo lofts u oficinas corporativas.

Las razones de esta nueva preferencia a la no-demolición de naves industriales en Argentina en general y en la ciudad de Buenos Aires en particular, se deben por un lado, en una visión generalizada y socialmente aceptada de conservar el patrimonio arquitectónico como un bien cultural consagrado.

Por el otro, la aparición de agrupaciones y organizaciones no gubernamentales -como "Basta de Demoler" por nombrar algunas- que se han encargado de denunciar intentos de destruir ciertos edificios luego de ver cómo varios barrios de Buenos Aires -en décadas anteriores- sufrieron fuertes procesos de gentrificación<sup>15</sup> causados en parte por la construcción de viviendas suntuosas y de alta densidad -y a veces de dudosa calidad- en lotes donde antes se erigían edificios de carácter patrimonial<sup>16</sup> Estos nuevos actores sociales han sabido generar masa crítica con fuerte presencia en la toma de decisiones

<sup>15</sup> Se entiende por gentrificación al proceso de segregación residencial causado por la irrupción de viviendas y población de alto poder adquisitivo en barrios o zonas históricamente populares. El incremento del valor del metro cuadrado y los cambios en los comercios ahora apuntados a clases altas obligan a los moradores originales a trasladarse a zonas menos accesibles.

<sup>16</sup> Suplantándose por torres como es el caso de la curtiembre La Federal y la Fábrica Nacional de Calzado en Villa Crespo o los emprendimientos en el Bajo Belgrano.

por parte de los desarrolladores y del mismo gobierno de la ciudad a la hora de determinar la destrucción de un bien que signifique un importante elemento identitario de un barrio.

A esto se le suma, la sanción de la Ley 2548 dictada por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires en el año 2007 que obliga a toda obra de demolición de inmuebles erigidos antes del año 1941, a que deba pasar por el Consejo de Asuntos Patrimoniales órgano que decide sobre el futuro del edificio.

Naturalmente, la aprobación de una demolición, a partir del dictamen pasa a ser responsabilidad directa del Gobierno de la Ciudad con los costos políticos que esto conlleva. Casos como la ex-Canale o la ex-Alpargatas, son ejemplos que han sido preservados y reconvertidos al amparo de estas acciones.

Esta preferencia se ve reflejada ampliamente tanto en los medios de comunicación como en el discurso académico. Los casos de refuncionalización del patrimonio arquitectónico, son ampliamente celebrados como grandes logros. Desarrolladores del nuevo emprendimiento Ciudad Molina (ex Alpargatas) en el barrio de La Boca comentan: "...Con nuestro equipo buscamos edificios especiales, que tengan alma, historia (...) Y apenas vimos éste nos encantó. Es muy particular: tiene mucha fuerza y solidez, además de la impronta de su pasado."<sup>17</sup> Esto indica que la preservación del patrimonio se ha convertido en un bien de mercado y el público al que se apunta con este tipo de obra –en general el sector ABCI<sup>18</sup>– lo valora.

El discurso de la administración pública también promueve la refuncionalización de fábricas como estrategia para la transformación del barrio pero siendo cauteloso acerca del posible cambio físico del mismo. Se trata, de esta forma, de minimizar el gran impacto que este tipo de emprendimientos tiene sobre todo en Barracas o en La Boca con la irrupción de viviendas de lujo y oficinas para empresas multinacionales.

"Es importante que los vecinos sean parte del proceso de transformación, que continuará sin una acción agresiva sobre el aspecto físico del barrio, ya que las

<sup>17</sup> Entrevista a Fernando Baremboim en (Vedia, 2012)

<sup>18</sup> Entendiendo ABCI dentro de la segmentación por grupo socioeconómico, como la clase alta y media alta de una sociedad.

industrias creativas tienden a ser sectores que valoran el patrimonio y que buscan su reciclado para conservar su valor con la funcionalidad de una oficina moderna" (Raimundo, 2012)

También los desarrolladores publicitan en los diarios la necesidad de rescatar el patrimonio pero utilizando su discurso como estrategia de venta:

"En tanto, se destaca el proyecto de recuperación del complejo de edificios que integraban la planta de la firma Bagley,(...) próxima a la Estación Constitución. En el predio sobre la Avenida Montes de Oca se desarrollarán unidades entre uno y cuatro ambientes, de diversas comodidades con servicios comunes, entre los que se encuentran spa, centro cultural, biblioteca, piscina y espacios verdes, distribuidos en una superficie de 3.100 metros cuadrados." (Gasalla, 2005)

"Me sorprendí por su historia, lo que significó esa fábrica en ese magnífico inmueble para Buenos Aires y el resto del país. Lo mismo sucedió con los inversores, que no dudaron en apostar por este proyecto desde un principio. Un mix de opciones donde ganan los lofts, sin olvidar las oficinas y los locales" (Vedia, 2012)

Y refiriéndose a la ex fábrica Alpargatas

"Es una obra única, cuya historia está presente en cada rincón, ahora camino a la reconversión. Aquí hay 351 lofts (de las cuales 35 son oficinas de entre 200 y 800 m2 flexibles) con todos los servicios y amenities. Espacios residenciales o esos mix modernos, apto profesionales y oficinas. Entre los infaltables amenities dice presente la pileta en el solárium del segundo nivel, el fitness center, el spa. Y mucho más.

(...) La estructura principal, el cuerpo del edificio y todos aquellos rasgos que lo identifican con su historia como la chimenea, su modulación, sus pilastras, sus ornamentos, son preservados convirtiendo la antigua construcción fabril en un edificio que albergue las funciones de vivienda tipo loft, apart hotel, locales comerciales y oficinas..."<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Entrevista a Fernando Baramboim en: (Ex fábrica Alpargatas-Al rescate de un edificio único, 2014)

El discurso académico, desde la crítica arquitectónica a estos nuevos emprendimientos, también celebra las reconversiones de ex fábricas. Generalmente estas obras son diseñadas por grandes estudios de arquitectura con marcada trayectoria. Los mismos autores de los proyectos hablan de este tipo de refuncionalizaciones casi como las únicas posibles. En general se preservan sólo las fachadas -y en algunos casos la chimenea- a fin de conservar la “imagen” que tenían en el barrio.

“Casi cien años más tarde, y de prosperar la actual iniciativa, ese caótico conjunto de hormigón y ladrillo se convertirá en el Palacio Lezama, un ejemplo de cómo la arquitectura industrial del siglo pasado puede insertarse en el paisaje contemporáneo y adaptarse a las exigencias del mercado inmobiliario.”  
(Gambier, 2006)

El entusiasmo es mayor cuando se trata de describir el fenómeno urbano que estos emprendimientos generan. Los proyectistas y los críticos en la materia apuntan en sus discursos a la revitalización de la zona a partir del desembarco de estas nuevas obras. En general la mirada de estos autores sobre los barrios no es positiva. Solo se pondera la herencia industrial perdida, de la que para ellos quedan como testigo las naves fabriles en desuso.

“Es cierto que la propuesta de los edificios más o menos cerrados suelen implicar una negativa en hacer ciudad, pero creo que estos paradigmas deben ser revisados cuidadosamente: lo que no se hace, se congela en el tiempo y produce decadencia. A raíz de MOCA, se están construyendo cerca de 10 nuevos emprendimientos, que seguramente ayudarán a mejorar lo existente (...) “Su composición horizontal recompone la memoria de los vecinos del área que, en muchos casos, trabajaron allí. Así. MOCA inaugura una operación de reciclaje de un edificio industrial de grandes luces (...) en un conjunto de 240 departamentos-casas, ya que los patios y alturas de 4 metros dan espacios muy alejados.” (Lopatin, 2008)

También se deben mencionar las exposiciones y eventos que han utilizado a estos ex centros productivos como lugares para promover ciertos desarrollos urbanos. Estas

actividades han ido creciendo a lo largo del tiempo hasta lograr una envergadura que puede nuclear a decenas de diseñadores anualmente.

La elección del ámbito donde se realiza la muestra no es casual, y en la mayoría de las veces ha sido el puntapié inicial para el emprendimiento de viviendas y/u oficinas dentro de inmuebles de valor patrimonial. En muchos casos el impacto del edificio elegido ha generado una transformación completa del barrio circundante una vez finalizada la exposición. Como ejemplos que han logrado este fin, podemos nombrar: Silos de Dorrego, Ex Molinos Minetti en Colegiales (1992), Dock 5, Puerto Madero (1993), Barracas Central, ex Fábrica Piccaluga, Barracas (2005) entre otros. Además se puede encontrar convergencia entre las fechas de las muestras y el desarrollo posterior de los mismos barrios.

Estos emprendimientos promovieron una nueva tipología: el loft, que trae aparejado una forma de habitar diferente y novedosa. No puede llamarse exclusivamente vivienda, como tampoco lugar de trabajo. Es la conjunción de ambos. El cambio en la conformación de la familia y la actividad laboral junto con otras razones hicieron posible no sólo su surgimiento sino su arraigo en nuestra ciudad.

Conocer sus orígenes es fundamental para entender por qué arribó a Buenos Aires y por qué se extendió tanto no sólo en los edificios industriales reconvertidos sino también en obras a construir.

\*

### **Una nueva forma de habitar: el loft**

La aparición de esta nueva tipología se da específicamente en la ciudad de New York y de la mano del artista Andy Warhol, en la primera mitad de la década de los sesenta.

“El loft será básicamente una casa taller de gran superficie y gran volumen de aire, normalmente alquilada a precios muy bajos, instalada en un espacio industrial o un almacén generalmente de finales del siglo XIX y situado en un lugar céntrico, deprimido económicamente, en el que en un principio se funden sin solución de continuidad el ámbito privado y el laboral ... Podrá ser ocupado individual o colectivamente, en función básicamente de la capacidad económica pero también del tipo de intereses creativos o compromiso social del o los residentes” (Abalos, 2002, p. 124)

Es en el contexto de barrios industriales –o ex-industriales- donde irrumpe este nuevo estilo de vida, trabajo, arte. Grupos de intelectuales del entorno de Andy Warhol comienzan a ocupar –o alquilar a precios muy bajos- inmuebles industriales en desuso. En estas viviendas no solo se vive, sino que se produce, se estudia, se festeja. Sin divisiones interiores eran construidos a partir del mobiliario que muchas veces se presentaba tan flexible como el espacio mismo. Representaban la idea del cambio constante y el fin de los límites. No solamente los físicos, sino también los sociales.

El rescate que hacen las clases altas de esta novedosa forma de habitar es, por lo menos, sesgado. Rápidamente el loft se convierte en una tipología “de moda”. La mirada *snoob* al respecto se queda solamente con el espacio, dejando de lado el manifiesto de esta *troupe* de artistas. El loft deja de ser “Factory”<sup>20</sup> para pasar a ser un objeto de culto y lujo. Todo lo que proponía como una forma de vivir y de relacionarse se pierde cuando esta nueva tipología se masifica.

“Igualmente, tanto por la gran superficie de los lofts como por los nuevos códigos sociales vigentes, estas casas taller permanecerán abiertas a invitados mas o menos estables y a la organización de fiestas y reuniones sociales, de modo que el efecto comunal será una de sus características mas visibles. En todas ellas, el trabajo creativo, individual o colectivo, primará sobre otros aspectos como el confort, el lujo, el orden o la intimidad” (Abalos, 2002, p. 124)

Es claro que la tipología de loft que se adopta en la ciudad de Buenos Aires tiene más que ver con la interpretación que hace la clase alta neoyorkina que con lo que proponían los padres del Pop-Art. Aquí el loft es presentado como objeto de lujo y pertenencia. De todos modos no deja de adaptarse a cambios sociales que fueron comunes a los dos mundos como el referente a la conformación de la familia, el nuevo individualismo, la figura del progreso del hombre por si mismo entre otras características.

“Los dilemas y las incertidumbres que las sociedades diseñan para sus miembros suelen venir acompañados de estrategias y herramientas para su resolución

---

<sup>20</sup> El Loft que ocupaba Andy Warhol en el año 1963 en New York era comúnmente llamado “Factory” en alusión a que era un ámbito de producción. No ya producción industrial (como solía ser ese mismo espacio), sino artística. (Abalos, 2002)

socialmente respaldadas y recomendadas. El consumismo es una de esas respuestas a “cómo afrontar” el reto planteado por la sociedad de individuos. La lógica del consumismo va encaminada a satisfacer las necesidades de los hombres y las mujeres que se esfuerzan por construir, preservar y renovar su individualidad, y, mas concretamente, a que puedan afrontar la ya mencionada aporía de la individualidad” (Bauman, 2006, p. 37)

Es quizás, la vivienda tipo loft, una más de estas herramientas o estrategias que nos presenta Bauman como resultado del individuo adaptándose a este nuevo orden mundial.

Asimismo, debemos hacer una categorización de esta tipología en la ciudad. Por un lado, el *loft* que surge a partir del reciclaje de algún edificio, en su gran mayoría industrial. Por el otro, los pensados desde un tablero para proyectos nuevos.

Al igual que en New York, los primeros son los que irrumpen en Buenos Aires. Ya no de la mano de artistas, sino de desarrolladores y destinados para vivienda de lujo. Como ejemplos puntuales se pueden nombrar a los Silos de Dorrego o a La Algodonera<sup>21</sup>. El éxito inmobiliario de ambos generó un gran cambio en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, la tipología monoambiente ya estaba ampliamente difundida. Sin embargo, el loft propone superficies mayores, mejores terminaciones, etc. Vivir en un espacio único ya no es una cuestión de necesidad -por no poder costear otro tipo de vivienda- sino una elección<sup>22</sup>. En una sociedad como la porteña, no sólo acostumbrada sino ávida de habitar estos espacios los desarrolladores vieron la posibilidad de construir edificios nuevos con esta tipología<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Ambas intervenciones de reciclaje fueron realizadas por el estudio Dujovne-Hirsch Asociados durante la primera mitad de la década de los 90

<sup>22</sup> El *loft* generado desde el tablero en una obra nueva, en general, tiene mas superficie que un monoambiente y su costo por metro cuadrado es mayor comparado con un departamento tradicional.

<sup>23</sup> El *loft* no deja de ser un departamento con menos paredes, menos puertas, menos terminaciones (aunque, en general de mejor calidad). Esto deviene instantáneamente en un rédito económico mayor. El costo de construcción se reduce y la demanda de la tipología hace crecer el precio de venta. El negocio es perfecto. 25 años después de los primeros ejemplos en Buenos Aires, el *loft* como tipología continua en expansión. Las nuevas tecnologías en materia de comunicación, el concepto de *homeworking* y el cambio de la estructura no hacen más que ayudar a esta expansión.

### **Otras posibilidades de reconversiones del patrimonio industrial. Algunas conclusiones**

Las transformaciones socio-espaciales que se han dado en aquellos barrios que nacieron a partir del establecimiento de ciertas fábricas –durante el proceso de industrialización finisecular- y que luego fueron desactivadas -con un alto costo social para la población residente- han sido poco estudiadas dentro de la historia urbana de Buenos Aires.

La ciudad y sus alrededores han sufrido una reconfiguración territorial desde 1990 dejando sin actividad a grandes zonas fabriles. Los espacios industriales -antiguamente asociados a una dinámica intensa de la producción- se encuentran ahora paralizados. Los requerimientos de la población en una megaciudad como Buenos Aires y su área metropolitana -en materia de educación, salud o cultura por citar algunas- no están totalmente solucionados viendo que estos edificios vacíos podrían ser ámbitos interesantes para reutilizar a fin de resolver parte de las necesidades detectadas.

Los ejemplos de refuncionalización que se han mostrado hasta aquí no fueron concebidos con ese criterio. Las fábricas reconvertidas en viviendas en lofts, ateliers oficinas corporativas o shoppings han generado cambios sociales que se verifican en una clara división entre los usuarios de esos nuevos espacios y los antiguos vecinos que quedan afuera. Se forman compartimentos estancos, especies de islas, de grupos sociales homogéneos que arriban al lugar y no les interesa integrarse en el entorno inmediato. Con esto no solo se pierden los lazos entre todos los residentes del barrio sino la posibilidad de que esta porción de la ciudad sea un punto de reunión e interacción entre clases.

Sin embargo, es posible recuperar el rol aglutinador que tenían estos espacios de trabajo para la población local en su conjunto mediante la elección de otros usos, que impliquen la participación comunitaria.

Dentro de la ciudad de Buenos Aires se observan diferentes experiencias en este sentido, siendo preponderantes las educativas: una sede del CBC de la Universidad de Buenos Aires, conocida como "Drago", en el barrio de Villa Urquiza (1985) ocupa la ex fábrica de chicles Adams; la Facultad de Filosofía y Letras también de la UBA, en el barrio de Caballito, se ha instalado en una ex fábrica de la Compañía Nobleza de

Tabacos; la Facultad de Ciencias Sociales de la misma universidad, en el barrio de Constitución, funciona en la ex fábrica Terrabusi (2002).

En el área metropolitana se destacan: la Universidad de la Matanza en la ex fábrica Chrysler; la sede de la Universidad de Quilmes en la ex textil Fabril Financiera; la Universidad de Lanús en los ex talleres del Ferrocarril Roca en Remedios de Escalada, o la Universidad de General San Martín que utiliza la infraestructura del ferrocarril Mitre. Todas estas intervenciones permitieron que jóvenes en su propio distrito tuvieran acceso a la educación superior.

Es una reconversión simbólica donde los centros de producción material se han transformado en ámbitos de producción intelectual colectiva. Las industrias pensadas para el funcionamiento de maquinarias y circulación de trabajadores y productos pasaron por un proceso de cambios edilicios donde los talleres y patios de labor debieron convertirse en aulas, auditorios, bibliotecas, centros de estudios, etc.. Así las versátiles estructuras industriales tuvieron que ser intervenidas para generar espacios aptos para las nuevas funciones, a pesar de lo cual no han perdido su espíritu primigenio de ser un lugar de "encuentro de heterogeneidad social".

Esta mutación –que podría ser cuestionada desde una visión excesivamente conservacionista al dejar los muros como una envolvente y las estructuras preexistentes, alterando los interiores- demuestra que fue pensada como requerimiento para un nuevo uso destinado a la comunidad local y a su vez, como parte de la ciudad. Porque estas refuncionalizaciones no sólo favorecen a una sector de la sociedad -estudiantes universitarios de su zona inmediata-, sino que se integran en el hacer cotidiano de los barrios en los que se encuentran inmersas. Reafirma esta apreciación las palabras del ex director de la sede del CBC Drago, Jorge Ferronato:

“... la Asamblea de Coghlan se reúne acá dos veces al año (...) Nos piden aulas y traen economistas (...) Drago también se ha convertido en referente barrial en el sentido de que, al albergar cerca de 10.000 alumnos, han nacido un sinnúmero de comercios, bares y kioscos en la órbita de la facultad. (Levy, 2009)

Esto demuestra cómo los nuevos programas se abren al entorno y lo reconfiguran, manteniendo el vínculo histórico edificio-barrio presente en la memoria de los vecinos. El ejemplo de la sede Drago, no es un caso aislado, sino que es tomado como referente por distintas comunidades barriales, principalmente de la zona sur que ven la

posibilidad de establecer instituciones educativas en sus áreas industriales desactivadas. La propuesta genera varios beneficios: por un lado acerca el acceso a la educación para sectores geográficamente alejados y postergados, por otro se ve un marcado crecimiento comercial en torno a estos ámbitos de estudio<sup>24</sup>

Este tipo de intervenciones permite que el patrimonio material y simbólico de la ciudad se mantenga en el ideario popular, en la memoria, pero de una manera activa. Así la reconversión de estos centros industriales se hace indispensable para que vuelvan a ser protagonistas de la historia urbana de Buenos Aires transformados ahora en elementos clave en la revitalización del barrio, promoviendo la inserción económica a escala local y también regional. O sea priorizar el edificio-ciudad frente al edificio-objeto. Porque al refuncionalizar estas naves fabriles con sentido social y estrategia de futuro, no sólo se evita la posibilidad de perder el patrimonio y su valor simbólico sino de mejorar la vida de los residentes, dándoles respuestas concretas a sus necesidades.

Para finalizar, a lo largo de la ponencia hemos visto el tipo de costo social que han generado aquellas intervenciones que han permitido -aunque no bajo la piqueta- perder la esencia de un patrimonio industrial, que reunía en su entorno a trabajadores y vecinos y que otorgaba identidad al lugar. Pero no son sólo los restos materiales de las naves fabriles existentes los que posibilitan conocer una parte de la historia de la producción en Argentina sino que la lectura de los vacíos dejados por las obras demolidas y las nuevas construcciones que han sustituido a esos centros de trabajo, como se ha visto también, son un importante referente que permite comprender lo que representaron esos espacios en el pasado y lo que significan hoy en día tanto para la sociedad en general como para la comunidad local en particular.

---

<sup>24</sup> Recientemente la Corporación del Sur inauguró la sede del CBC en Villa Lugano (2014).

### Bibliografía consultada

Abalos, Iñaki. (2002). *La buena vida: Visita guiada a las casas de la modernidad*. Barcelona: Gigli

Bauman, Zygmunt. (2006). *Vida líquida*. Buenos Aires: Paidós

Boletín del Departamento Nacional del Trabajo (1912, noviembre 21).

Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 3452. (2010, junio 10) Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Buenos Aires aparece como un mercado que ofrece rentas muy atractivas: El real estate comercial, en la mira de los inversores. (1998, septiembre 7) En *La Nación*.

Butera, Alejandro (2012) *Pioneros del tabaco: Los fabricantes de cigarrillos en la Argentina 1880-1920*. Bariloche.

Ciencias Sociales, en nueva sede. (2003, marzo 21). En *Clarín* <http://old.clarin.com/diario/2003/03/21/s-05401.htm>. Consultado 27/08/2014.

Conde, Paula (2008, Abril 15). "Las propiedades de Barracas aumentaron 50% en tres años". En *La Razón*. <http://edant.larazon.com.ar/notas/2008/04/14/01650799.html>. Consultado 30/07/14.

Corral, Clarisa (2013) Buenos Aires: Industrialización- desindustrialización. ¿Ruptura de la comunidad barrial? En *Revistahisba* Sección becarios <http://www.revistahisba.com.ar/clacorral.htm> Consultado 10/05/14.

Criscuolo, Eduardo. (2005, agosto). Esquina de la memoria: Tributo a la Grafa. En *Periódico El barrio*. Año 7, n° 77. <http://www.periodicoelbarrio.com.ar/auxagosto2005>. Consultado 12/08/2014

de Vedia, Maria. (2012, agosto 4). Un gigante que vuelve a la vida. En *La Nación*. <http://www.lanacion.com.ar/1496012-un-gigante-que-vuelve-a-la-vida> Consultado 28/07/14

Diario Clarín: varios números

Ex fábrica Alpargatas-Al rescate de un edificio único. (2014, enero 25). En *La Nación*, Suplemento Propiedades y Countries. <http://www.lanacion.com.ar/1658226-al-rescate-de-un-edificio-unico>. Consultado en 28/7/14.

Fontana, Giovanni. (2013). Historia del patrimonio industrial. En Fontana, Giovanni, (Eds.), *Patrimonio hidráulico, industrial, arquitectónico y urbano en el ámbito hispano-cubano*. Nami: CRACE.

Gambier, Marina. (2006, octubre 18). Reciclar el pasado. En *La Nación*. <http://www.lanacion.com.ar/850165-reciclar-el-pasado> Consultado 28/07/14.

- Gasalla, Juan. (2005, noviembre 27). Barracas hace punta en el sur porteño y muta al estilo "reciclado". En *Infobae*. <http://www.infobae.com/2005/11/27/224795-barracas-hace-punta-el-sur-porteno-y-muta-al-estilo-reciclado> Consultado 28/07/14.
- Gargiulo, Juan. (2012, noviembre 10). Recuerdos de Mi Barrio. En *Mi Belgrano* <http://www.mibelgrano.com.ar/requerdosdemibarrío.htm> Consultado 27/08/2014.
- Guerin, Ana Isabel. (2012 septiembre 13). Urbanismo: hubo fábricas: habrá lofts. En *Diario Z de la ciudad de Buenos Aires*. <http://www.diarioz.com.ar/#!/nota/urbanismo-hubo-fabricas-habra-lofts-2190/> Consultado 28/09/2013
- Harvey David (1985): *Urbanismo y Desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- Hendler, Ariel. (2009, marzo 24). Viejo contenedor para nuevos usos. En *Clarín Arquitectura*. <http://edant.clarin.com/suplementos/arquitectura/2009/03/24/a01883266.-htm> Consultado 28/07/14.
- Insaurralde, Roberto (2011) *Nuevo paisaje urbano. Establecimientos industriales en la zona Suroeste-Oeste del AMBA*. Informe pasantía de investigación SICYT-FADU. Inédito.
- Levy, Alan. (2009, octubre). De la menta a la mente. En Periódico *El barrio*. Año 11, N.º 127. <http://www.periodicoelbarrio.com.ar/auxoctubre2009>. Consultado 18/08/2014
- Lopatin, Ignacio.(2008, noviembre 25). Manos a la obra y proa hacia el Sur. En *Clarín Arquitectura*. <http://edant.clarin.com/suplementos/arquitectura/2008/11/25/a0180952-2.htm>. Consultado 28/07/14.
- Lupano, Maria Marta (2009) *La gran familia industrial. Espacio urbano, prácticas sociales e ideología*. Buenos Aires: Santiago Arcos.
- (2012) *Fábrica-vivienda-comunidad: espacio de trabajo y espacio doméstico a través de las historias de empresas. 1880-1945*. Informe UBACYT 2010/12 inédito
- (2014) *Fabricas y talleres. Su rol como estructuradores del territorio y constructores de la ciudad. Pasado y presente en la historia urbana de Buenos Aires*. Informe UBACYT 2013/15 inédito
- Lupano, Maria Marta y Blanc, Silvia (2011): Una filantropía social: la empresa Alpargatas de Barracas. Su estudio utilizando los archivos de la fábrica. En A. Villafañe, y L. Adad (Eds) *Antropología y crisis global desafíos para una interpretación desde el sur*. Olavarria. UNCPBA
- Muñoz, Manuel (2014) *Transformación de un barrio. Cervecería Palermo/Alto Palermo Shopping*. Informe pasantía de investigación SICYT-FADU. Inédito.

- Packard, Vance. (1967). *Los buscadores de prestigio*. Buenos Aires: EUDEBA.
- Pardo Abad, Carlos J. (2010). El patrimonio industrial en España: análisis turístico y significado territorial de algunos proyectos de recuperación. En *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* N.º 53.
- Premat, Silvina (2010, diciembre 23). Una ex fábrica de galletitas, nueva sede de Ciencias Sociales. En *La Nación*. <http://www.lanacion.com.ar/1335867-una-ex-fabrica-de-galletitas-nueva-sede-de-ciencias-sociales>. Consultado 27/08/2014.
- Purriños, Jorge (2006): *La empresa Campomar*. Informe pasantía de investigación SICYT-FADU. Inédito.
- Raimundo, Juan Manuel. (2012, octubre 15). Barracas: una zona que se renueva. En *La Nación*. <http://www.lanacion.com.ar/1517122-barracas-una-zona-que-se-renueva> Consultado 28/07/14
- Rocchi, Fernando. (1994) La armonía de los opuestos: industria, importaciones y la construcción urbana de Buenos Aires en el periodo 1880-1920. En *Revista Entrepasados* N.º 7.
- Rougier, Marcelo (2006) Un largo y sinuoso camino: auge y decadencia de una empresa siderometalúrgica argentina La Cantábrica (1902-1992). En *Desarrollo Económico* N.º 183, vol. 46, oct-dic 2006.
- Sanchez, Nora. (2007, junio 25). “Barracas renace con megaobras y dispara el valor del metro cuadrado”. En *Clarín*. <http://edant.clarin.com/diario/2007/06/25/laciudad/h-05015.htm> Consultado 30/07/14.
- Schvarzer, Jorge. (1983). La implantación Industrial. En J. Romero, y L. Romero, (Eds.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Abril.
- Serrano, Manuel M. (1985) La mediación de los medios. En J. Martín Barbero y S. Armando (Eds.) *Proyectar la comunicación*. Bogotá. Tercer Mundo.
- Serulnicoff, Gabriel. (2009). *La huelga de los conventillos de Pompeya. Lucha obrera en la textil Gratry en 1936*. Buenos Aires: Grupo de Investigación Histórica de Nueva Pompeya.
- UBA-FADU. Materia Historia Urbana de Buenos Aires. (2014). TP: La industria como generadora de barrios. Buenos Aires. Trabajos sin publicación. (alumnos: Forciniti; Sosa; Enriquez, Labaké; Schram; Saez)
- UIA (1895) Guía de los principales Establecimientos industriales de la República Argentina. Buenos Aires.

Anexo Cuadro 1

Establecimiento Modelo Bagley	1864	Barracas.	Alimenticia	Habitaciones para capataces en la fábrica. (1)
Fábrica a vapor de conservas alimenticias	1880	Palermo.	Alimenticia	Habitaciones y comedor separado de la fábrica. (1)
Campomar	1882	Belgrano.	Textil	Viviendas, jardín de infantes/maternidad, actividades deportivas y sociales para obreros y vecinos. (2)
Establecimiento de fidelería	1883	Balvanera.	Alimenticia	Viviendas habitadas por capataces y obreros. (1)
Alpargatas	1883	Barracas.	Calzado	Proveeduría de alimentos a bajo costo, servicio médico, dental; farmacia; cooperativa. Escuela para 800 trabajadoras, que podían ascender a tareas administrativas. Los trabajadores se formaban en ramas técnicas. Orquesta. Colonia de vacaciones para los hijos de los obreros. (3)
"La Rural"	1885	Bella Vista-Pcia. Bs.As.	Destilería	Pago de aguinaldo y premios por paternidad. (4)
Fábrica Nacional de Calzado	1888	Villa Crespo.	Calzado	Loteos en tomo a la industria y construcción de viviendas. Iglesia; escuela. (5)
La Porteña	1889	Vélez Sarsfield.	Talabartería	Varias casas para obreros alrededor de la fábrica. (1)
Compañía General de Fósforos	1889	Barracas.	Química	Escuela nocturna para operarias y sus hijos. (1)
Cervecería Argentina Quilmes	1889	Quilmes-Pcia. Bs.As.	Cervecería	Construcción de un barrio de 188 viviendas para parte del personal; escuela; policlinico; parque deportivo; iglesia. Otorgamiento de becas de perfeccionamiento técnico. (5)
Fábrica de sombrero	1890	Belgrano.	Indumentaria	Casa para obreros de 100 habitaciones divididas en departamentos para familias y piezas para hombres solos. Cada 20 piezas, 4 cuartos de baños. (1)
Fábrica de tejidos "Dell Aqua"	1894	Villa Crespo.	Textil	Vinculos con Sociedad de Socorros Mutuos (comunidad italiana), Club Deportivo Enrique del Aqua (comunidad barrial). (6)

Establecimientos Americanos Gratry	1897	Nueva Pompeya	Textil	3 bloques de 30 habitaciones cada una, alquiladas a operarios y sus familias anexas a la fábrica. Sala de lactancia dentro de la fábrica. (7)
Cervecería Palermo	1897	Palermo.	Cervecería	Club deportivo y servicio médico. Centro de ayudas mutuas y centro vocacional para jóvenes. (8)
Piccardo y Cía.	1904	San Telmo.	Tabacalera	Bibliotecas públicas y casas-cuna. (9)
Fábrica Argentina "La Unión"	1922	Versalles.	Textil	Ayuda en construcción de viviendas a sus operarios. Colonia de verano, premios por casamiento, canasta familiar y talleres de capacitación. Instituciones de salud y deportivas ligadas a la comunidad judía. (6)
Manufacturera Algodonera Argentina S.A.	1924	Colegiales.	Textil	Colonia de vacaciones, servicio médico, un Club de deportes y pileta de natación. (4)
SATI	1928	Villa Real.	Tabacalera	Nursery, por predominio de obreras mujeres. (4)
Firestone	1931	Llavallol-Pcia. Bs.As.	Neumáticos	Escuela técnica, instituto tecnológico para formar a su personal y centro de negocios. (10)
AMAT	1934	Luis Guillón-Pcia. Bs.As.	Textil	Servicio médico, colonia de vacaciones para los hijos de los operarios, guardería, pileta, canchas de fútbol, un departamento de extensión cultural. Donaciones permanentes de telas a escuelas y hospitales. (4)
Phillips	1935	Saavedra.	Electrónica	Escuela técnica orientada hacia ramas industriales. Incorporación de exalumnos al personal de la industria. (4)
Sudamtex	1935	Villa Ortuzar.	Textil	Escuela primaria y técnica con talleres de electricidad, mecánica y carpintería para su personal. Actividades abiertas a la comunidad. (4)
La Cantábrica	1941	Haedo-Pcia. Bs.As.	Siderúrgica	Más de 100 viviendas alquiladas a parte de sus trabajadores frente a la fábrica. (11)
Prestolite – Indiel	1957	Lomas del Mirador-Pcia. Bs.As.	Autopartista	Edificio con 15 unidades de vivienda para obreros. (10)

- 1 UIA (1895)
- 2 Purriños, J. (2006)
- 3 Lupano, María Marta y Blanc, Silvia (2011)
- 4 UBA-FADU. Materia Historia Urbana de Buenos Aires. (2014)
- 5 Lupano, María Marta. (2009)
- 6 Corral, Clarisa. (2013)
- 7 Boletín del Departamento Nacional del Trabajo (1912)
- 8 Muñoz, Manuel. (2014)
- 9 Butera, Alejandro. (2012)
- 10 Insaurrealde, Roberto. (2011)
- 11 Rougier, Marcelo. (2006)